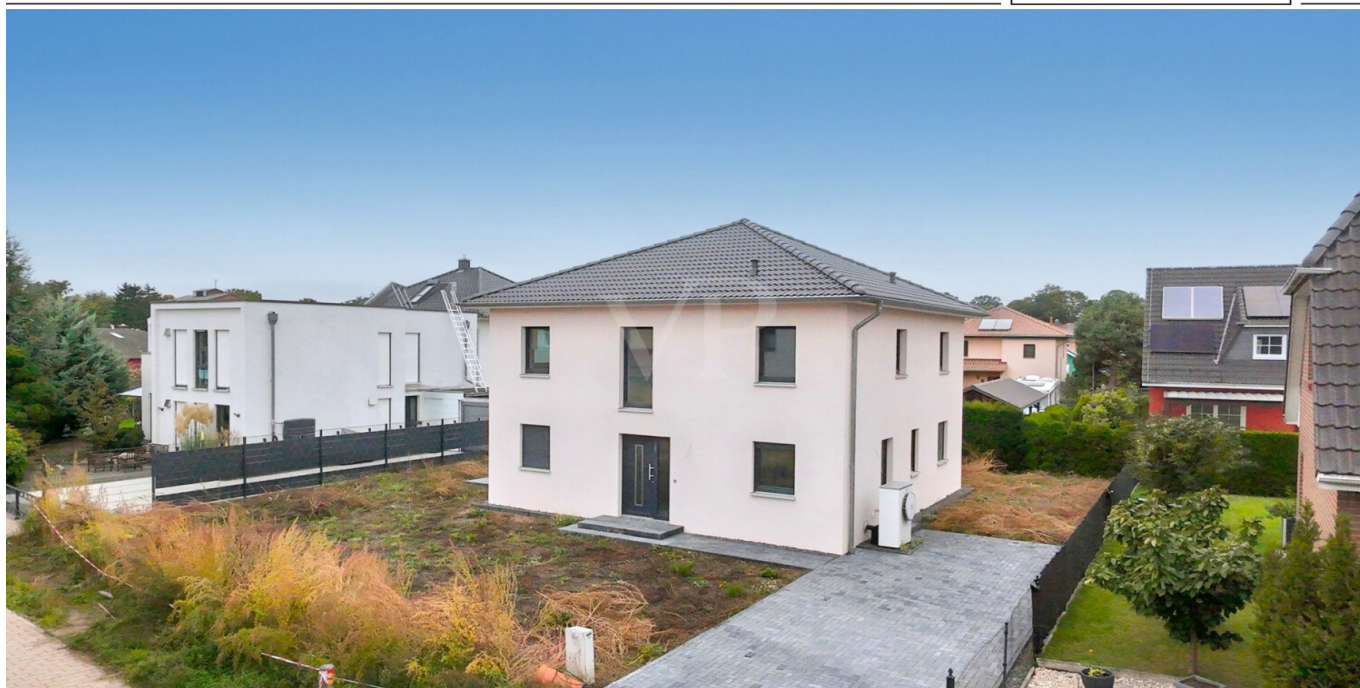


**Erkner**

# Modern and energy-efficient town villa in Erkner near the lake

*Property ID: 25016015*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 699.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 506 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## At a glance

Property ID	25016015
Living Space	ca. 165 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2024
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	699.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	14.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.09.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

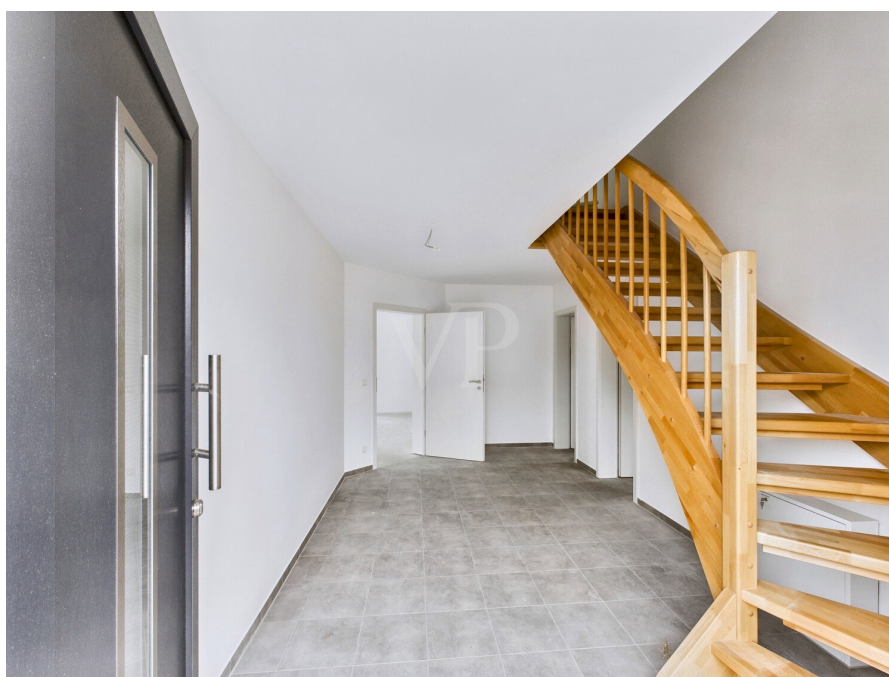
## The property





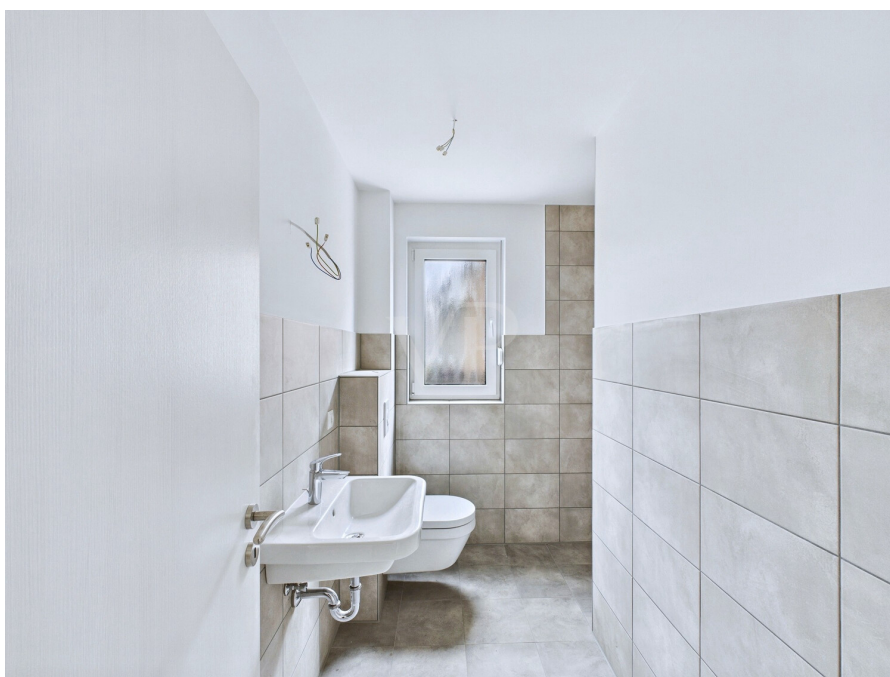
Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## The property



Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## The property





Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## The property





Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## The property



Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## The property



Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## The property



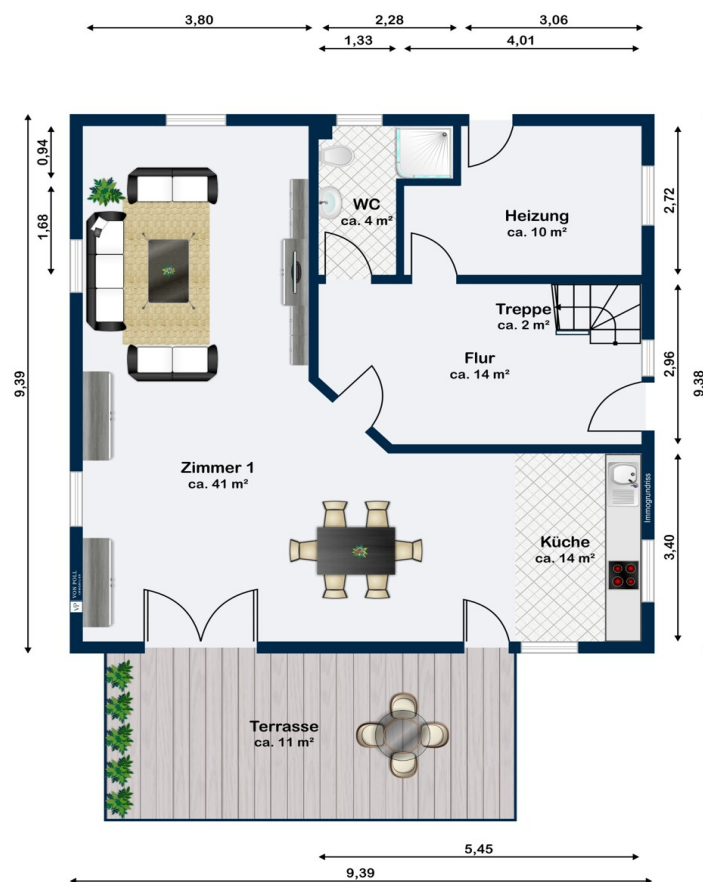
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

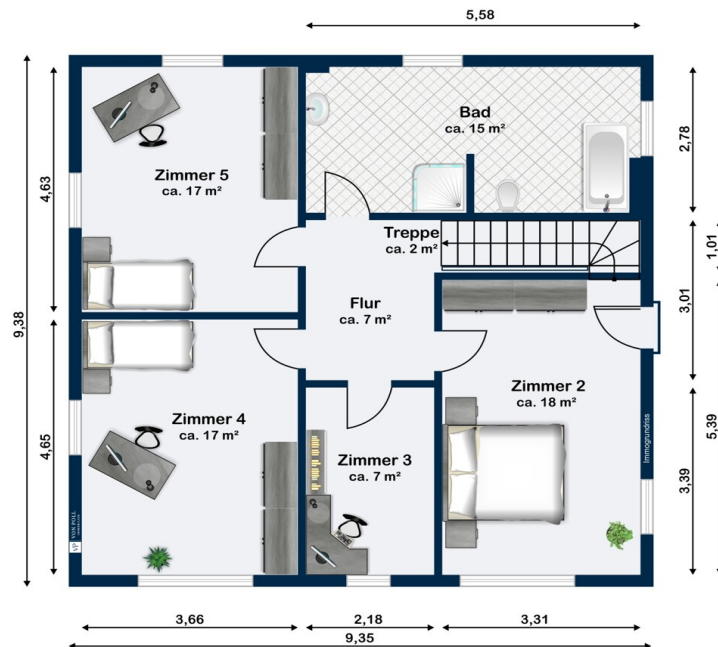
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## A first impression

Welcome to an exceptional opportunity to enjoy modern living comfort and energy efficiency in a prime location. This modern, energy-efficient villa (KfW Efficiency House 40 EE, energy efficiency class A+) impresses with its sophisticated architecture and offers approximately 165 m<sup>2</sup> of living space on a plot of approximately 506 m<sup>2</sup>, providing ample room for individual lifestyles. The villa was built in 2024 using solid construction methods and adheres to current standards. A particularly noteworthy feature is the combination of a Bosch air-source heat pump and underfloor heating, which ensures consistent and sustainable warmth in all rooms. Generous, triple-glazed windows not only provide optimal thermal insulation but also offer added comfort thanks to electric roller shutters on the ground floor. The villa comprises a total of five rooms. The heart of the home is the open-plan living, dining, and kitchen area. There are three bedrooms and a dressing room. In addition, there are two modern bathrooms and a spacious entrance hall that is bathed in natural light. A utility room provides added convenience. The bathrooms, open-plan kitchen, entrance area, and utility room feature uniform, easy-to-clean tiling. You can choose your own flooring for the remaining living spaces, allowing for personal touches. The open-plan living and dining area creates a pleasant atmosphere for gathering and relaxation. From here, you have direct access to the sunny terrace – an ideal spot for unwinding. Two parking spaces on the property make parking easy for you and your guests. A fiber optic connection ensures a reliable and fast internet connection, making working, surfing, and streaming effortless. A special highlight: Lake access is just a short walk of approximately 70 meters. Here, the peaceful, natural setting combines with convenient access to leisure and recreational opportunities in the immediate vicinity. Experience the advantages of this property for yourself and arrange a viewing appointment. This detached house offers numerous possibilities to realize your living dreams. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## All about the location

### LAGE:

Erkner ist eine Kleinstadt im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg. Sie liegt südöstlich von Berlin und ist mit ihrer Nähe zur Hauptstadt besonders attraktiv. Weitere Nachbarorte sind Woltersdorf, Grünheide (Mark) und Gosen-Neu Zittau.

### VERKEHR:

Aus Erkner heraus führen vier Hauptstraßen in die entsprechenden umliegenden Orte: die Berliner Straße gen Westen, die Woltersdorfer Landstraße gen Norden, die Fangschleusenstraße gen Osten und die Neu Zittauer Straße gen Süden. Weiterhin besteht eine Anschlussstelle an der östlichen Stadtgrenze, die Erkner mit dem Berliner Ring verbindet. Der Bahnhof Erkner liegt an der Niederschlesisch-Märkischen Eisenbahn und ist einer der Haltepunkte des Regional-Express RE 1, der von Magdeburg nach Eisenhüttenstadt über Potsdam, Berlin und Frankfurt (Oder) verkehrt. Weiterhin ist der Bahnhof der Endpunkt der Berliner S-Bahn-Linie 3, die von hier bis zum Berliner Ostkreuz fährt. Der Alexanderplatz ist in knapp 30 Zugminuten erreicht.

### INFRASTRUKTUR:

Erkner gestaltet sich als sehr familienfreundlich und verfügt über alle Bildungsinstanzen. Ebenfalls ausreichend vorhanden sind Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und viele ansässige Gewerbebetriebe. Zu dem befindet sich die Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg in unmittelbarer Nähe. Sie ist die fortschrittlichste Serienproduktionsstätte für Elektrofahrzeuge der Welt sein. Hier werden zukünftige Fahrzeugmodelle für die weltweiten Märkte entworfen, entwickelt und produziert.

### FREIZEIT/NATUR:

Die ländliche Gemeinde besticht mit einer schönen Kulisse. Geprägt von üppigen Wäldern, Wiesen und Seenlandschaften bietet der grüne Vorort zahlreiche Optionen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Fünf Seen bieten Raum für viele Wassersportarten wie Kanu fahren oder Segeln.

Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 14.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Property ID: 25016015 - 15537 Erkner

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b, 15537 Erkner

Tel.: +49 3362 - 50 97 730

E-Mail: [erkner@von-poll.com](mailto:erkner@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)